

Stadt T e l g t e

Bebauungsplan "Erlenschottweg I" in Vadrup

B e g r ü n d u n g

1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen

Aufstellungs-
beschluß

Der Rat der Stadt Telgte hat beschlossen, für den Bereich am östlichen Rand der Ortslage von Vadrup einen Bebauungsplan mit den Festsetzungen gem. § 30 BauGB aufzustellen.

Der Bebauungsplan enthält weitere Festsetzungen gem. § 9 BauGB.

Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gem. § 81 BauO NW sind als gesonderte Ortssatzung vorgesehen.

Räumlicher
Geltungsbereich
des Bebauungs-
planes "Erlenschottweg I"

Für das Wohngebiet "Erlenschottweg" wurde ein Gesamtkonzept erarbeitet, das in zwei Abschnitten realisiert werden soll, wie im folgenden noch erläutert wird (s. Seite 3 "Allgemeines Planungsziel").

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Planbereiches "Erlenschottweg I" ist im Aufstellungsbeschluß beschrieben und die Grenzen im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

An den Bebauungsplanbereich "Erlenschottweg I" grenzt im Westen und Südwesten der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Vadrup-Mitte". Im Norden, Osten und Südosten liegen landwirtschaftliche Nutzflächen.

Derzeitige
Situation

Entlang dem das Plangebiet im Westen begrenzenden Brinker Damm (K 46) besteht im südlichen Abschnitt außerhalb des Geltungsbereiches eine fast lückenlose zweigeschossige Wohnbebauung.

Im Plangebiet selbst liegt am Brinker Damm eine landwirtschaftliche Hofstelle, die ihre Nutzung aufgeben muß (vgl. S. 2 "Planungsanlaß" und S. 9 "Immissionsschutz").

Nördlich schließen zwei weitere ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser und die Schule Vadrup an.

Das Plangebiet wird im Osten durch eine wenig ausgeprägte, durch anthropogene Eingriffe veränderte Bachaue begrenzt. Zwischen der Bebauung am Brinker Damm und der Bachaue entwickelt sich über die hofnahen Wiesen des landwirtschaftlichen Betriebes eine kleinstrukturierte Ortsrandsituation mit zu erhaltendem Baumbestand (Walnußbäume, Buchen, Eichen), Weißdornhecken und Obstbäumen. Im Norden geht das Plangebiet in eine ausgeräumte, sterile Ackerfläche über, durchquert vom Wirtschaftsweg Lütken Heide, an dem entlang ein offener Graben verläuft. Die begleitende Hochstaudenflur weist auf starke Eutrophierung des Baches hin. *)

*) vgl. hierzu:

Dr. rer. nat. H. Müller, Universität Dortmund / Ökologisches Gutachten ("Bewertung der Biotopstrukturen im Bebauungsplangebiet Erlenschottweg"), Dortmund, Oktober 1987.
Danach handelt es sich im gesamten Plangebiet nicht um einen vorrangig zu erhaltenden ökologisch wertvollen Freiraum.

Planungsanlaß,
Planungserforder-
nis

Die bauliche Inanspruchnahme des Freiraums einer typischen Ortsrandzone ist gegen andere Belange abzuwägen:

- Der Planbereich bietet die einzig mögliche bauliche Abrundung der Ortslage Vadrup für den eigenen Bedarf von Bauplätzen für die Einwohner des Ortsteiles Westbevern.
- Die landwirtschaftliche Hofstelle am Brinker Damm hat zu starken Immissionskonflikten mit der gegenüberliegenden Wohnbebauung geführt, auch wenn für diese im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Vadrup-Mitte "Dorfgebiet" festgesetzt ist. Die Hofstelle soll daher ausgesiedelt werden. Die Finanzierung kann nur über das Angebot an Bauflächen erfolgen.

Allgemeines
Planungsziel

Im Flächennutzungsplan (Änderung v. 9.6.87) ist der gesamte Bebauungsplanbereich "Erlenschottweg" als Wohnbaufläche dargestellt.

Für die Bebauungsplanbereiche "Erlenschottweg I und II" wurde zunächst ein Gesamtkonzept als Bebauungsplanentwurf entwickelt, um eine städtebauliche Einheit zu sichern. Im Hinblick auf den derzeitigen Grundstücksbedarf soll jedoch zunächst der vorliegende Abschnitt "Erlenschottweg I" verwirklicht werden. Diese Abschnittsbildung für je ca. 15 Baugrundstücke entspricht sinnvollerweise dem im Gesamtkonzept vorgesehenen Erschließungsentwurf mit zwei untereinander verknüpften Wohnstichstraßen. Der Abschnitt II bleibt im Sinne eines "Selbstbindungsplanes" planerische Vorgabe für die künftige Entwicklung.

Die Lage des Baugebietes "Erlenschottweg I" verlangt eine besonders sorgfältige Gestaltung. Die Ortsrandsituation, die mit ihrem gewachsenen Übergang zwischen Siedlung und

Landschaft einen gewissen ökologischen Wert darstellt, darf nicht negativ verändert werden. *) Eine harmonische, weiche Einbindung des neuen Ortsrandes in die Landschaft ist ein vorrangiges Gestaltungsziel (vgl. S. 7 "Grün- und Freiflächen").

2. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen
Nutzung

- Allgemeines
Wohngebiet

Die geplante neue Wohnbebauung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird sowohl der angrenzenden Struktur jenseits des Brinker Damms als auch der umgebenden landwirtschaftlichen Situation des Ortsrandes Rechnung getragen. Die Aufgabe der Hofstelle ist Voraussetzung (vgl. S. 9 "Immissionschutz").

Sonst ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) Bau NVO (u. a. nicht störende Gewerbebetriebe, Gärtnerei und Tankstelle) werden ausgeschlossen, zur Sicherung des künftigen Wohnwertes.

Maß der baulichen
Nutzung

- Geschossigkeit

Für das neue Wohnquartier wird im Hinblick auf die landschaftliche Einbindung und der Nachfrage entsprechend eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

Vorgesehen sind 15 ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser. Die lt. Gestaltungsfestsetzung vorgesehene Dachneigung ermöglicht entsprechend der BauO NW einen zusätzlichen Dachgeschoßausbau.

Entlang des Brinker Dammes ist eine zweigeschossige Bauweise entsprechend dem Bestand ausgewiesen. Hier sind auch Doppelhäuser zugelassen.

*) vgl.: Müller, Ökologisches Gutachten, a.a.O.

- Grund- und
Geschoßflächen-
zahl

Die Grund- und Geschoßflächenzahlen werden für die eingeschossige Bebauung gegenüber den lt. BauO NW höchstzulässigen Ausnutzungsziffern reduziert auf GRZ 0.3 / GFZ 0.4 festgesetzt. Die landschaftliche Situation am Ortsrand rechtfertigt diese Nutzungseinschränkung. Für die zweigeschossige Bebauung entlang des Brinker Dammes wird eine GFZ von 0.6 festgesetzt.

Im übrigen kann vorausgesetzt werden, daß die geringe Verdichtung den Interessen der künftigen Bewohner des Quartiers entspricht. Die planerische Forderung nach sparsamen Baulandverbrauch muß hier mit den Belangen der landschaftlichen Situation am Ortsrand abgewogen werden.

Die Mindestgrundstücksgrößen werden mit 600 m² festgesetzt. Pro Hauseinheit sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

- überbaubare
Flächen

Die durch Baugrenzen festzusetzenden überbaubaren Flächen werden so gefaßt, daß vorrangige städtebauliche Gründe der angerartigen Raumbildung und die Erhaltung von Freiflächen im gestalterischen und ökologischen Zusammenhang berücksichtigt werden. Die privaten Bauvorstellungen für das künftige Baugrundstück werden dadurch nicht unzumutbar eingeengt.

Ortsbild-
gestaltung /
Festsetzungen
zur baulichen
Gestaltung

gem. § 81 BauO NW

Städtebaulich relevant sind als gesondert zu beschließende baugestalterische Festsetzungen insbesondere die Stellung der Baukörper (First-richtung) und die Ausbildung der Dachlandschaft (Dachneigung).

Für die Ortsrandlage ist von besonderer Bedeutung die Festsetzung einer einheitlichen Dacheindeckung und Materialwahl, um einen harmonisch gestalteten Ortsrand zu erhalten.

Dazu gehört auch die Festsetzung einer maximalen Drempeelhöhe und die Gestaltung der Einzel-Dachgauben mit maximal zulässiger Breite. Da diese Festsetzungen im vorrangigen öffentlichen Belang der Ortsbildpflege gleichzeitig die ortsüblichen Bauweisen aufnehmen, werden die privaten Belange nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

Fläche für den
Gemeinbedarf

Das derzeitige Grundstück der Schule Vadrup wird als Baufläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Erschließung

Das Erschließungskonzept für das Gesamtgebiet "Erlenschottweg I und II" sieht zwei Wohnstraßen vom Brinker Damm und Lütken Heide aus vor. Beide Straßen werden nur über einen Fußweg bzw. Überfahrt für Versorgungsfahrzeuge verbunden, um Durchfahrverkehr zu vermeiden und die Ausfahrten auf den Brinker Damm und auf die Straße Lütken Heide zu verteilen.

Die beiden Straßen ermöglichen die genannte Realisierung in zwei Abschnitten, die jeweils abgeschlossene Wohngruppen ergeben. Die leicht geschwungene Führung der Wohnwege soll eine Gruppierung der Baukörper als weichen Ortsrandabschluß ermöglichen.

Angestrebt wird eine Ausgestaltung der Wohnwegschleife als Mischfläche mit einem geringst-notwendigen Anteil an versiegelter Fläche.

Die Grabensituation südlich des Weges Lütken Heide soll beim Ausbau erhalten bleiben, eine Eingrünung ist vorgesehen.

Ruhender Verkehr

Öffentliche Parkplätze (erforderlicher Anteil 3 - 6 Parkplätze) werden im Planbereich nicht gesondert festgesetzt, sollen jedoch im Rahmen der Gestaltung des Wohnweges innerhalb des Straßenraumes angeboten werden. Entlang Brinker Damm - K 46 - besteht eine Parkspur.

Die erforderlichen privaten Stellplätze (2 Stellplätze pro Wohneinheit) müssen auf den privaten Grundstücken vorgehalten werden.

Grün- und Freiflächen

Die geplante Grundstücksstruktur erlaubt grundsätzlich eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes. Die Lage am Ortsrand stellt jedoch erhöhte Anforderungen an eine ökologisch sinnvolle Gestaltung der Freiflächen (z. B. geringstmögliche Flächenversiegelung für Straßen, Stellplätze und Terrassen sowie artenreiche Bepflanzung ohne Nadelhölzer).

Trotz vorgesehenen Grünordnungsplanes ist hier eine Einwirkung auf die künftigen Grundstücksbesitzer jedoch nur auf freilliger Basis möglich.

- Anzupflanzende Bäume, Hecken, Sträucher

Als Fläche zur Anpflanzung von landschaftstypischen Sträuchern und Laubbäumen soll ein ca. 5,0 m breiter Streifen als Abgrenzung der privaten Grundstücke zur freien Landschaft festgesetzt werden.

Ebenfalls gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB sind im Sinne der ökologischen Einbindung des Baugebietes drei Obstbäume pro Grundstück zu pflanzen und die Grundstücksgrenzen mit landschaftstypischen Hecken einzufassen.

Für alle anzupflanzenden Bäume, Sträucher und Hecken wird ein Pflanzgebot gem. § 178 BauGB ausgesprochen, das die Bepflanzung innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn sicherstellen soll.

- Bindung zur
Erhaltung von
Bäumen und
Sträuchern

Als "zu erhalten" werden der wertvolle Baumbestand (3 Walnußbäume) und die Wallhecke (alte Weißdornhecke) auf dem rückwärtigen Gelände im Südosten der Hofstelle festgesetzt.

Für die Führung des Wohnweges muß die Weißdorn-Wallhecke allerdings an einer Stelle durchbrochen werden.

Auf dem südlichen Schulgrundstück sind die Feldahorn-Gruppen und die Hainbuchenhecke im Osten zu erhalten.

Außerdem werden die Obstbaumbestände auf dem Grundstück nördlich Lütke Heide und im südlichen Plangebiet (südlich der geplanten Wohnstraße) planungsrechtlich gesichert.

Mit der Bindung zur Erhaltung ist auch gleichzeitig die Verpflichtung zur Pflege gegeben, bzw. zur Ersatzpflanzung, wenn triftige Gründe zum Entfernen (Gefährdung durch Absterben etc.) vorliegen.

Der als "zu erhalten" festgesetzte Baum- und Heckenbestand ergibt sich aus der Bewertung des genannten "Ökologischen Gutachtens".

Auf die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird im folgenden hingewiesen (vgl. S. 10 "Auswirkungen der Planung").

- Spielbereiche

In Höhe des Fußweges, der die beiden künftigen Wohnstraßen verbindet, soll eine kleine Grünanlage gestaltet werden, die auch als Kleinkinderspielplatz genutzt werden kann. Im übrigen sollen die gesamten öffentlichen Verkehrsflächen des Wohnweges den Kindern als Aufenthaltsraum zur Verfügung stehen.

Weitere Spielplatzmöglichkeiten bieten u. a. der Schulhof und insbesondere der weite dörfliche Freiraum der Umgebung.

3. Sonstige Planungsbelange und Fragen der Durchführung

Immissionsschutz

- Verkehrslärm

Die Lärmbelastung der K 46 (Brinker Damm) liegt unter dem zulässigen Pegel für die angrenzende Wohnnutzung.

- Gewerbliche
Immissionen

Gewerbliche Immissionen bestehen für das Plangebiet künftig nicht mehr. Die landwirtschaftliche Hofstelle soll ausgesiedelt werden, auch um die Immissionskonflikte mit der vorhandenen Wohnnutzung westlich des Brinker Dammes zu lösen.

Eine entsprechende öffentlich-rechtliche Vereinbarung ist im Rahmen des laufenden Verfahrens zu treffen.

Für die im Außenbereich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe ändert sich die Immissionssituation nicht durch die neue

Wohnbebauung (lt. Stellungnahme der Kreisstelle Warendorf - Landwirtschaftskammer vom 28.10.1986).

Ver- und
Entsorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die VEW. Eine neue Umformerstation für das Plangebiet ist vorgesehen.

Die Gas- und Wasserversorgung übernehmen die Stadtwerke Telgte eGmbH.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über Trennsystem zur Kläranlage Westbevern-Dorf. Die Kläranlage ist ausreichend aufnahmefähig. Im Zuge der Niederschlagswasserbehandlung muß jedoch die Kläranlage Westbevern im Bereich der Nachklärung ausgebaut werden. Die Maßnahme ist im Abwasserbeseitigungskonzept enthalten und soll 1988/1989 durchgeführt werden.

Insgesamt bedeutet die relativ geringfügige bauliche Abrundung keine Änderung im Leitungssystem.

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig. Für Recyclingmaterial stehen Container auf dem Schulgrundstück zur Verfügung.

Bodenordnung

Eine Umlegung gem. BauGB wird nicht erforderlich, da eine Grundstücksregelung auf privater Basis vorgesehen ist.

Auswirkungen der
Planung

Das bereits genannte "Ökologische Gutachten" weist darauf hin, daß durch die Bebauung im Plangebiet kein vorrangig ökologisch wertvoller Freiraum betroffen ist.

Die als "wertvoll" eingestuften Biotopstrukturen werden im Bebauungsplan als "zu erhalten" festgesetzt.

Durch die im Grünordnungsplan vorzusehenden und geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen besteht die Chance, den heute bereits stark beeinträchtigten landschaftstypischen Charakter der Dorfrandlage wiederherzustellen (Ergänzung der Weißdornheckenbestände, Anlage neuer Vogelschutzgehölze, Anpflanzen von Kopfweiden entlang des westlichen Bachufers außerhalb des Planbereichs sowie Schaffung von Biotopstrukturen im neuen Innenbereich).

Negative Auswirkungen für Betroffene sind nicht erkennbar. Es wurde bereits darauf hingewiesen, daß die Aufgabe der derzeit landwirtschaftlichen Nutzfläche (Weide) im Sinne des Grundstücksbesitzers erfolgt.

Im Erläuterungsbericht zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das Erfordernis zur Inanspruchnahme des Freiraumes an dieser Stelle dargelegt und begründet.

Die Abstimmung auf den konkreten kurzfristigen Baulandbedarf erfolgt durch die Realisierung des Wohngebietes in zwei Abschnitten, hier der vorgelegte Bebauungsplan "Erlenschottweg I".

Flächenbilanz

Plangebiet "Erlenschottweg I" insgesamt:

2,48 ha = 100 %

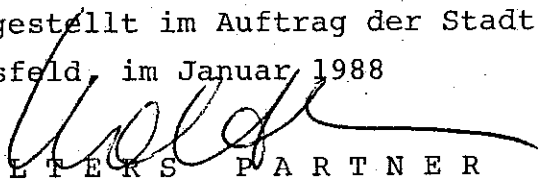
davon:

- Allgemeines Wohngebiet	1,63 ha	=	65,8 %
- Fläche für Gemeinbedarf (Schule)	0,65 ha	=	26,1 %
- Öffentliches Grün (kleine Parkanlage)	0,03 ha	=	1,2 %
- Öffentliche Verkehrs- fläche	0,17 ha	=	6,9 %

Kosten

Für die Erschließung des Plangebietes "Erlenschottweg I" (Wohnweg, Beleuchtung, Ver- und Entsorgung) werden insgesamt Kosten von ca. 400.000,-- DM geschätzt.

Aufgestellt im Auftrag der Stadt Telgte
Coesfeld, im Januar 1988



W O L T E R S P A R T N E R

Architekten BDA - Stadtplaner SRL

Daruper Str. 15, 4420 Coesfeld